

平成 29 年度第 2 回岡崎市空家等対策協議会 会議録

開催日時： 平成 30 年 3 月 16 日（金） 13：30～15：15

開催場所： 岡崎市役所東庁舎 4 階 第 2 来賓室

出席者： 岡崎市長

内田 康宏

（代理：清水副市長）

委員

愛知産業大学名誉教授

小川 英明

総代会連絡協議会副会長

鈴木 弘一

市議会議員

畔柳 敏彦

弁護士

中根 祐介

司法書士

天野 晃浩

行政書士

島津 達雄

宅地建物取引士

大高 利之

土地家屋調査士

清水 誠一

建築士

河内 利弘

名古屋法務局岡崎支局長

近藤 知里

事務局

建築部長

木河 聡

住宅課長

青山 恭久

住宅課副課長

浅岡 克徳

住宅課空家対策係係長

彦坂 信安

住宅課空家対策係主任主査

近藤 泰史

住宅課空家対策係技師

天野 堯仁

議事内容

1 開会

2 議題

（1）空家等対策推進業務の進捗状況について

事務局 （議題（1）について、資料に基づき説明（内容省略））

会長 ここまでの説明でご質問、ご意見等をうかがいます。

委員 空き家の啓発資料に特定空家等に対する勧告を受けた場合、固定資産税の特例が解除されることにより税額が増えてしまう可能性があることを記載した方が有効ではありませんか。

事務局 島津委員の言われる通り、固定資産税の増額に関する周知は有効であると考えています。通報物件において、2 度目以降の指導を行う際、税に関する文書も同封しておりまして、実際に解決した事例もあります。啓発資料につきましては、来年度も改編を行う

予定ですので、その旨記載するよう、検討していきたいと思いません。

委員 平成 30 年 3 月 4 日に行政書士の方と空き家対策セミナーを行ったと思いますが、その際、アンケートを取っていたかと思いません。もし集計結果等がまとまっていれば提供してほしいです。

事務局 前回のセミナーにて、初めてアンケートを行ってみました。現在集計中ですが、講義の内容やセミナーの時間については、おおむね満足していただいている内容だったかと思いません。内容がまとまり次第、提供させていただきます。

委員 相続登記の義務化について、現在の動きはどの程度なのでしょうか。早い段階で実現できそうなのか、まだ時間がかかるのか、分かれば教えていただけますか。

事務局 岡崎市が出席している全国空き家対策推進協議会において問題点を共有する場があり、多くの自治体が相続登記の義務化について言及していました。スケジュールまでは分かりませんが、この会議には国も出席しているため、今後の動向を注視していきたいと思いません。

委員 固定資産税の台帳の情報はどこまで利用できるのですか。

事務局 空き家又は空き家の可能性があるものについては、納税義務者の氏名、住所や連絡先を調査することができます。納税額や滞納情報までは利用できません。

(2) 岡崎市空き家流通活用促進業務（空き家バンク制度）の調整状況及び検討課題について

事務局（議題（2）について、資料に基づき説明（内容省略））

会長 ここまでの説明でご質問、ご意見等をうかがいます。

委員 既に開始されている市町村の空き家バンクの実績値はどれくらいあるのでしょうか。

事務局 同等自治体の事例を参考にしますと、中山間地域の定住促進をメインにしているようなものにおきましては、実績値はそこまで多くはないイメージです。目的を絞らない一般的なものにおいては、成約済や交渉中も含め、30件程度、掲載されていたかと思いません。

委員 空き家バンクに登録する際に必要な費用等は、当然、所有者が負担することとなると思いますが、そこに対する補助金等は何かありますか。

事務局 他自治体の例では、空き家バンクを利用して空き家を購入した後の改修工事費の補助や、親の住宅の近くの物件を購入する、所謂、近居をした場合、補助金が出るといった例があります。岡崎市においては耐震診断や既存住宅状況調査に対する補助を検討しています。

委員 空き家バンクに登録したとしても、固定資産税は課税されますし、改修費用も必要になります。制度を盛り上げるためにも、そういった軽減措置等は設けていただいた方がよいと思います。

委員 ある程度の補助は必要だと思います。この空き家対策ですが、山村振興に力を入れていたり、観光産業に力を入れていたり、各自治体によって様々な特色があると思います。結局どこに軸足を置くかといったことかと思いますが、私の個人的意見では、今の岡崎市の場合は、補助金による定住対策というよりも、どんどん増えていく所有者不明の空き家や土地、管理されていない、できていない空き家への対策を主としたほうが、よいのかなと感じます。

(3) 特定空家等候補案件について

事務局 (議題(3)について、資料に基づき説明(内容省略))

会長 ここまでの説明でご質問、ご意見等をうかがいます。

委員 案件①について、兄は相続人になっているのですか。

事務局 所有者に配偶者、子供はおりませんので、実兄が相続人となります。

委員 各物件、複数の指導を重ねていると思いますが、それぞれエビデンスは取ってあるのですか。

事務局 指導文書を送る際は配達証明郵便で送付し、受取の確認等を行っています。また、直接ポストに投函する際も写真を残しております。

委員 これらの物件は確かに難しい案件だと思います。憲法で保障された個人の財産でありますので、今後、指導等を行っていくにあたり、手続きをしっかりとしなければ指摘を受けてしまうこととなります。そうならないためにも、この協議会で意見を出すことが重

要であると考えます。数ある問題を少しずつ解決していくことが重要となってくると思います。

委員 略式代執行に関する検討ですが、①から③の物件については、最終的には略式代執行しかないと思われます。ただ、問題として、略式代執行を行ったとしても跡地の所有権等、根本的に解決したことにはならないのですが、やらなければならない。今後、様々なケースを積み重ね、ある程度、ガイドラインのようなものを作成していく必要があると思われます。

委員 略式代執行は所有者が全く判明していない場合に行われるという解釈でよいですか。

事務局 報道等にあります、全国的に行われている略式代執行は、所有者が誰も分からないものに対して行われています。しかし、今回の案件は、共有者の一部が判明している、というのが難しいポイントであり、共有者の意向を無視して略式代執行を行った、という事例は全国でも聞いたことがありません。国の見解ですと、「除却命令の場合、判明している共有者だけでは命令を履行する権限がない。つまり、命令を履行できる義務者が存在しないため、略式代執行しかない。」とあります。しかし、話ができる一部の共有者がいるにも関わらず、といった人道的な問題もあり、対応に苦慮している状態です。

委員 それは、勧告する相手がないということになりますか。

事務局 勧告と指導は行政処分ではありませんので、一部の共有者に対して行うことができます。今回の場合、建物を除却するには所有者全員の同意が必要ですので、除却命令は、所有者全員が判明している必要がある、というのが法律の組み立てになります。

委員 仮に所有者が不明の物件があったら略式代執行を行っていたということでしょうか。

事務局 現在のところ、特定空家等としなければならないような、所有者が居ない物件は今のところ把握しておりませんが、略式代執行を行う手続きの障害はないと考えます。

委員 案件①については、成年後見人の申し立てをすれば、解決すると思います。後見人が立てば、命令の義務者となりえます。裁判所も取り壊しに反対するような状況ではないと思われます。公共空間への被害がないとしても、市長申立てを行う方針がよいと思います。

委員 天野委員と同意見で、市長申立てによる成年後見人の申し立てが必要であると考えます。

委員 案件②について、不在者財産管理人を選任する方法も可能と思います。ただし、指導や命令に従うとしても、不在者財産管理人だけでは処置できる問題ではありませんので、不在者財産管理人と判明している共有者との間で協議が必要となるのでしょうか。

事務局 おそらく、必要となると思います。

委員 そもそも、不在者財産管理人の申し立てをすることができるのか、という問題があります。不在者財産管理人の申し立てとは、対象となる人がある時まで、ある場所に住んでおり、その後、連絡が取れなくなってしまう、行方がわからない、という状況で申し立てることが通常の不在者財産管理人の申し立てになります。

事務局 本件について、補足をしますと、所有者は祖父の名義となっており、相続人が孫の代で2名おります。そのうち一人は市内在住で住所も把握している状態です。もう一人は、本籍は岡崎ですが、戸籍に記載されている現住所は豊橋で、そこに文書等を送付しても郵便が「宛所なし」で返送されてしまう状況です。

委員 不在者財産管理人を申し立てたとしても、もう一人の共有者との間で話がまとまるか、疑問に感じます。もし、財産管理人の要求に応じないことになると、命令等を履行するためには、共有物分割訴訟をし、財産管理人が共有状態を解消してから処分する、ということになると思われます。その状態にしたうえで、命令を履行させるのか、時間、費用等を考慮し、不在者財産管理人を立てず、勧告等の手続きを尽くしたうえで略式代執行を行うか、の2つになると考えられます。仮に費用と時間をかけても、うまく解決できず、最終的に代執行になってしまうかもしれませんし、費用と時間はかかっても、可能な手続きは行っておいたほうがよいのかどうか、という判断になるかと思います。

委員 案件①について、仮に代執行を行った場合、接道もなく、売れにくい土地と思われますが、費用の回収はどうするのですか。

事務局 略式代執行の場合、行政代執行法に基づく代執行にはなりませんので、土地の値段の有無に関わらず、民事訴訟を提訴することになります。ただし、本件は成年後見人が選任されれば、本人の利益のために行動するため、代執行に至る前に、後見人が物件の除却や売却等をし、解決していくと思われます。

委員 財産管理人の申立て費用はどのくらいになりますか。

事務局 裁判所に確認したところ、50万円を基本とし、整理すべき財産が多い場合、その都度追加で支払うこととなります。

(4) その他について

事務局 (議題(4)について、1点報告(内容省略))

会長 他に何もなければ本日の議題は終了いたします。では進行を事務局にお返しします。

事務局 次回の協議会は、空き家バンク制度が固まり次第開催し、最終案としてなるべく早い段階で報告させていただきたいと考えています。

以上をもちまして平成 29 年度第 2 回空家等対策協議会を閉会させていただきます。

以上